

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ

(с использованием кредитных средств)

г. _____ « ____ » _____ 20__ г.

Граждан _____,
проживающ _____ по адресу: _____

_____ ,
паспорт серии _____ № _____, выдан « ____ » _____ г.

_____, именуем _____ в дальнейшем «Продавец», с одной
стороны, и граждан _____,
проживающ _____ по адресу: _____

_____ ,
паспорт серии _____ № _____, выдан « ____ » _____ г.

_____, именуем _____ в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, совместно
именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. При заключении Договора Стороны руководствуются Гражданским кодексом Российской Федерации и другими нормативно-правовыми актами, регулирующими вопросы купли-продажи недвижимого имущества и действующими на территории Российской Федерации на момент заключения Договора.

2. Предмет договора

2.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя квартиру № _____
(_____), кадастровый номер: _____, назначение: жилое,
общая площадь: _____ кв. м., расположенную на _____ этаже многоквартирного дома по адресу:

(именуемую в дальнейшем "Квартира"), а Покупатель обязуется принять ее и уплатить за нее денежную сумму, указанную в п. 4.1. Договора.

2.2. Право собственности Продавца по Договору основывается на следующих документах:

- Свидетельство о праве собственности на Квартиру № _____ Серия _____ № _____ от « ____ » _____ 20__ года, регистрационный номер _____;
- Договор купли-продажи от « ____ » _____ года.

2.3. Продавец подтверждает, что на момент заключения Договора Квартира не является предметом долга или залога, на нее не обращено взыскание, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, обременений на Квартиру не наложено.

2.4. После оформления права собственности Покупателя на приобретаемую Квартиру, Покупатель несет все расходы, связанные с обслуживанием, содержанием и эксплуатацией Квартиры, в установленном законом порядке. До оформления права собственности Покупателя на приобретаемую Квартиру, Покупатель с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры оплачивает и/или компенсирует Продавцу эксплуатационные, коммунальные расходы и расходы за техническое обслуживание продаваемой Квартиры путем оплаты соответствующих счетов, выставляемых Продавцом Покупателю.

2.5. Стороны признают, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Объекта, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения и/или Разрешения, Покупатель не вправе предъявлять претензии к Продавцу по качеству Квартиры, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору. Стороны пришли к соглашению, что Квартира не будет иметь внутренней

отделки и оборудования, и будет передана Покупателю в степени строительной готовности и с инженерным оборудованием, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Объекта при этом:

- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;
- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливаются и не поставляются;
- работы по заземлению ванн выполняются Покупателем;
- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;
- работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов выполняются Покупателем;
- монтаж и допуск электроустановки Квартиры по отдельному согласованному в установленном порядке проекту в полном объеме с установкой оконечных устройств и подключением по постоянной схеме выполняется Покупателем;
- электрическая плита не устанавливается и не поставляется;
- устройство перегородок санузлов и коммуникационных шахт выполняется на всю высоту;
- внутриквартирные перегородки выполняются на всю высоту стены;
- устанавливаются пластиковые оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами по контуру наружных стен, без подоконной доски, остекление лоджий выполняется из алюминиевых профилей с одинарным остеклением;
- устанавливается входной дверной блок, укомплектованный скобяными изделиями;
- выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами без трубных разводов для подключения смесителей кухонных моек, умывальников, ванн, смывных бачков и унитазов, отводы оканчиваются шаровым краном (без заглушек);
- выполняются стояки канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек);
- выполняются системы отопления в полном объеме. В качестве отопительных приборов применены – конвекторы;
- устанавливается этажные электрощиты и внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ с установкой аппарата ограничивающего потребления электроэнергии;
- слаботочные системы (радио, телефон, телевидение) – доводятся до этажных щитов;

Покупатель самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Квартиры по назначению.

Стороны пришли к соглашению о том, что претензии по качеству Квартиры (в случае их наличия), связанные со скрытыми дефектами и строительными недостатками предъявляются Покупателем непосредственно строительной организации (генеральному подрядчику).

3. Условия передачи Квартиры и момент перехода права собственности

3.1. Продавец после полной оплаты стоимости Квартиры в течение 7 (семи) банковских дней передает Покупателю Квартиру по Передаточному акту, подписываемому Сторонами. В случае, если по каким-либо причинам указанный акт не будет подписан Сторонами и/или одной из Сторон, Квартира будет считаться переданной от Продавца Покупателю с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Бремя содержания и риск случайной гибели или повреждения Квартиры, переходит на Покупателя с момента подписания Передаточного акта (п. 3.1. Договора).

3.3. Право собственности на Квартиру переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в порядке, определенном действующим законодательством.

С момента государственной регистрации права собственности Покупателя на приобретаемую Квартиру, Квартира будет считаться находящейся в залоге (ипотеке) у Банка _____, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, местонахождение: _____; почтовый адрес: _____, кор./счет в _____, ИНН _____, БИК _____.

_____, предоставившего кредит на приобретение Квартиры, на основании ст.77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Права Банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой Покупателем одновременно с подписанием Договора купли-продажи. Закладная предоставляется в регистрирующий орган одновременно с подачей на государственную регистрацию Договора купли-продажи.

3.4. Продавец своими силами и за счет Покупателя обязуется зарегистрировать настоящий договор купли-продажи и право собственности на Квартиру. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты уплаты стоимости Квартиры (п. 4.2. Договора), а также при условии выполнения Покупателем п.3.5. Договора, Продавец обязуется подать в федеральный орган исполнительной власти по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним необходимый пакет документов. После регистрации права собственности Продавец обязуется предоставить Покупателю свидетельство о государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.5. После подписания Сторонами Передаточного акта Покупатель предоставляет Продавцу необходимые документы для обеспечения Продавцом регистрации права собственности на Квартиру.

3.6. Стороны подтверждают, что на момент подписания Договора ими были предприняты все необходимые мероприятия по одобрению заключаемого Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. По требованию одной из Сторон другая обязана предоставить копии документов, подтверждающих проведение указанных в настоящем пункте мероприятий.

4. Цена Договора, порядок и сроки расчетов

4.1. Стоимость Квартиры по Договору составляет _____ (_____) рублей. НДС не облагается. Вышеуказанная сумма является окончательной и пересмотру не подлежит. Оплата стоимости Квартиры Покупателем производится как за счёт собственных средств в размере _____, так и за счёт кредитных средств, полученных Покупателем по кредитному договору № _____, заключенному _____ года в г. _____ между гр. РФ _____ и Банком _____ далее – «Банк», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, местонахождение: _____; почтовый адрес: _____, кор./счет _____, БИК _____, ИНН _____, ОГРН _____. Кредитные средства составили сумму в размере _____ (_____) рублей РФ, в порядке, указанном в п. 4.2. Договора.

4.2. Покупатель обязуется в срок до _____ года осуществить полную оплату стоимости Квартиры путем перечисления денежной суммы в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается, на расчетный счет Продавца.

4.3. Датой исполнения финансовых обязательств Покупателя по Договору считается дата поступления денежных средств, указанных в п. 4.2. Договора, на расчетный счет Продавца.

4.4. Покупатель несет официальные расходы по государственной регистрации настоящего договора купли-продажи и права собственности на Квартиру.

5. Ответственность сторон

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Стороны в соответствии с действующим законодательством РФ освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия непреодолимой силы (ст. 6 Договора).

5.3. За просрочку обязательств, установленных п. 4.2. Договора, Покупатель уплачивает Продавцу пеню в размере 0,1% от стоимости Квартиры (п. 4.1. Договора) за каждый день просрочки.

6. Форс-мажор

6.1. Договор подлежит выполнению Сторонами за исключением случаев возникновения обстоятельств непреодолимой силы (войн, забастовок, восстаний, мятежей, политических или трудовых беспорядков, общественных волнений, пожаров, стихийных бедствий).

6.2. Сторона, у которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, должна уведомить другую Сторону о наступлении таких фактов в срок не более 10 (Десяти) рабочих дней с момента, когда данные факты стали ей известны.

Сторона, заявляющая о возникновении форс-мажорных обстоятельств, должна в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы передать другой Стороне доказательства наличия таких обстоятельств. В противном случае она лишается права ссылаться на них в качестве подтверждения для освобождения от ответственности.

6.3. Доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы могут служить подтверждения, выдаваемые органами Торгово-промышленной палаты, обслуживающей территорию, на которой возникли обстоятельства непреодолимой силы и иных структур, уполномоченных органами государственного управления.

6.4. Сроки исполнения обязательств Сторон, установленные в Договоре, отодвигаются соразмерно времени действия обстоятельств непреодолимой силы.

6.5. Если обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев, любая из Сторон имеет право прекратить действие данного Договора полностью или частично.

7. Разрешение споров

7.1. Все споры и разногласия, возникающие при исполнении сторонами Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не достижения согласия, спор передается на рассмотрение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по месту нахождения Продавца и/или Квартиры.

8. Действие договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в федеральном органе исполнительной власти по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

9. Заключительные положения

9.1. Все изменения и дополнения к Договору должны совершаться по взаимному согласию Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. При этом Стороны обязуются согласовать указанные дополнения и изменения с Банком, путем направления Банку письменного уведомления не позднее, чем за 5 дней до планируемой даты внесения, с отправлением уведомления о вручении.

9.2 Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Продавца на Квартиру не возникает.

9.3. Возврат денежных средств (собственных и кредитных) Покупателю в случае расторжения Договора купли-продажи независимо от причин осуществляется путем перечисления их на Текущий счет Покупателя в Банке, номер и реквизиты которого указываются в Договоре купли-продажи, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки. Возврат денежных средств должен быть осуществлен полностью одним платежом.

9.4. Все соглашения, переговоры и переписка между Сторонами по вопросам, изложенным в Договоре, имевшие место до момента подписания Договора, утрачивают силу с момента его подписания.

9.5. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для представления в федеральный орган исполнительной власти по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Подписи сторон

Продавец: _____

Покупатель: _____

Передаточный акт

Город _____,
_____ года

Гражданин

РФ

_____, «__» __. ____
года рождения, место рождения: _____,
паспорт гражданина РФ № _____, выдан
_____» __. ____ г., зарегистрированный
по адресу: _____,
именуемый в дальнейшем «Покупатель», с одной стороны, и
_____, именуемое
в дальнейшем «Продавец», в лице _____,
действующего на _____ основании
_____, с
другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона»,
подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец в соответствии с п. 3.1. Договора передает, а Покупатель принимает
Квартиру №__ общей площадью __ кв.м., расположенную по адресу: г. _____, ул.
_____, д.____.

2. Квартира принята в надлежащем состоянии, пригодном для эксплуатации.

3. Ключи от квартиры в количестве _____ штук переданы Продавцом Покупателю.

4. Покупатель подтверждает, что состояние передаваемой по настоящему Передаточному
акту Квартиры соответствует установленным в Договоре и предъявляемым Покупателем
требованиям.

5. Покупатель не имеет к Продавцу никаких претензий в отношении качества и
состояния передаваемой Квартиры.

6. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и
один для представления в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области
государственной регистрации.

Подписи Сторон:

Продавец: _____

Покупатель: _____